



# 土地利用

## まちづくりの基本的方向

- 1 多摩区の地域生活拠点として、特色ある登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちを育みます
- 2 ひとの生活を中心に据えた6つの生活拠点を育みます
- 3 地域の特性を活かした安全・快適な住環境を育みます
- 4 工業地域における生産機能の高度化と計画的な土地利用をめざします

## 1 多摩区の地域生活拠点として、特色ある登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区のまちを育みます

### <現状・課題>

- ・登戸駅は、JR南武線と小田急小田原線の交通結節点となっており、乗換え客が多く、現在、駅施設の改良や南北自由通路・ペDESTリアンデッキの整備が進められ、乗換えの利便性が向上します。向ヶ丘遊園駅周辺は、多摩区の商業・行政の中心地で、区役所や市民館等があります。さらに、明治大学や専修大学などの教育機関が周辺に立地しており、学生のまちとなっています。拠点地域に近接して、多摩川や生田緑地等の豊かな自然環境に恵まれているとともに、生田緑地には、日本民家園や岡本太郎美術館、青少年科学館などの文化施設も多数立地しています。さらに、交通の利便性が高いことから、住宅地も広がっており、高齢社会においては、街なか居住のニーズが高まることも想定されます。これら、交通結節点としての潜在力や、多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を活かした、多摩区の区心にふさわしい、魅力あるまちづくりが求められています。
- ・地区内の市街地は、津久井道沿いのまちとして発展してきましたが、木造住宅の密集による防災上の課題や、鉄道によるまちの分断、道路が狭く歩行者にとって安全なまちとはなっていないなどの課題があります。道路や交通広場、公園、下水道といった都市基盤施設の整備や住宅密集地の改善等を目的に、約37haの区域で、登戸土地区画整理事業が進められています。土地区画整理事業による建物の建替更新の機会をとらえて、地域における話し合いを進め、個性ある街づくりをめざす街なみ景観の向上や商店街の活性化施策と連携した総合的なまちづくりを推進していくことが求められています。
- ・登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、地形は平たんで、鉄道駅に近接し、交通の利便性が高く、商店街や公共施設、医療施設も立地し、職住が近接した街なか居住にふさわしい地域です。今後、土地区画整理事業等の基盤整備が進むことで、居住地としても立地優位性が高まります。現状においては、低層戸建住宅や、中低層の共同住宅が集積していますが、今後、基盤整備が進むことで、中高層の建物の建築が進むことも想定されます。都市計画上は、商業地域等に指定されている街区が駅周辺や道路沿いに広がっており、高度規制や日影規制等がないことから、計画的な土地利用が行われないと、日照等の相隣問題が生じる可能性があります。

## ( 1 ) 個性ある利便性の高い地域生活拠点

多摩川と生田緑地の自然環境を活かした、2つの鉄道駅を核とする拠点構造

- ・登戸・向ヶ丘遊園駅周辺地区は、本市の「地域生活拠点」として、JR南武線と小田急小田原線の交通結節点としての立地優位性や、多摩川や生田緑地の玄関口としての特徴を活かして、登戸駅、向ヶ丘遊園駅の2つの鉄道駅を核とする構造を持つ、魅力ある拠点形成をめざします。

まちづくり施策との連携による登戸土地区画整理事業の推進をめざします

- ・「地域生活拠点」としてふさわしい都市機能の強化と、安全で快適な市街地の形成をめざして、登戸土地区画整理事業により、道路や交通広場、公園、下水道等の都市基盤整備を推進します。
- ・土地区画整理事業を推進するために、建物の建替更新の機会をとらえた街なみ景観整備や商店街振興施策と一体となった地域の資源を活かしたまちづくりに住民と協働して取り組みます。

建物の建替更新を適切に誘導し、新しい魅力的な都市機能の集積をめざします

- ・土地区画整理事業による建替更新の機会をとらえて、交通結節点としての潜在力に見合った商業・業務機能や生田緑地や多摩川との関係を活かした観光や文化機能、市立多摩病院を核にした医療関連サービス機能等の新たな都市機能の集積を促進します。
- ・「地域生活拠点」にふさわしい新たな産業集積を図るために、多摩区内やその周辺の大学や専門学校を集積を活かし、学校（大学・専門学校）、企業、NPO、市民と連携した、コミュニティビジネスや都市型サービス産業の誘致・創造に向けた活動を支援します。
- ・拠点地区においては、土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業や地区計画を活用し、民間活力を活かした市街地整備の計画的な誘導に努めます。

## ( 2 ) 自然や歴史といった地域固有の資源を活かした拠点形成

水や緑などの自然環境を活かした魅力ある拠点をめざします

- ・多摩川に近接していることや生田緑地の玄関口であることの立地条件を活かし、土地区画整理事業等の基盤整備にあわせた歩行者空間の改善や街なみ景観の向上に地域と連携して取り組み、多くの来街者を迎えることのできる魅力ある拠点の形成をめざします。

登戸のまちの歴史やまちの記憶を活かし、まちの個性を育みます

- ・かつて津久井道沿いの宿場町として発展してきた登戸の歴史やまちの記憶を活かし、住民の発意による自然や歴史等の地域資源を活用した街なみ景観のルールづくりや、まちの個性を育む住民や商店街、NPOによる主体的なまちづくり活動を支援します。

## ( 3 ) 地域生活拠点にふさわしい都心居住のための良好な住環境形成のルールをつくりま

職住が近接した良好な住宅地の形成

- ・生活の利便性が高く、職住が近接した街なか居住にふさわしい地域として、低層住宅と中高層住宅が調和した良好な住宅地を形成するために、地区計画等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

商業地域等における都市型住宅の適切な誘導

- ・「地域生活拠点」等の拠点地区の商業系地域で高層の住宅を建築する場合は、商業業務施設の立

地や公共公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や周辺市街地の環境改善に資する計画的な土地利用の誘導に努めます。

#### (4) 地区の特性を活かした土地利用と街なみ景観のルールづくり

ゾーンごと、街路ごとの土地利用ルールの策定等、きめ細かな街なみの誘導によりまち全体の価値の向上をめざします

- ・地区の特性にあわせ、登戸駅・向ヶ丘遊園駅を中心とした「中心商業ゾーン」、その周辺の「住商共存ゾーン」、登戸駅と向ヶ丘遊園駅を結ぶ「登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携ゾーン」、さらに周辺部の「住宅ゾーン」に区分し、それぞれのゾーンにふさわしい土地利用を誘導します。
- ・地区ごとの特性に応じたきめ細かな建物の用途や形態に関する土地利用のルールを定めるために、ゾーンごと、街路ごとに地区計画等の活用を視野に入れた検討を進めます。
- ・市街地環境の改善や向上に資する建物の共同化や協調的な建て替えに対する支援に努めます。
- ・「中心商業ゾーン」、「住商共存ゾーン」、「登戸駅・向ヶ丘遊園駅連携ゾーン」においては、登戸駅・向ヶ丘遊園駅を核にした商業集積の誘導や既存の魅力ある個店の活性化、新たな店舗の誘致といった商業活性化施策と連携した、にぎわいのある街なみの形成を促進します。あわせて、住民やNPOによる商店街活性化施策と連携したまちづくり活動を支援します。
- ・登戸駅と向ヶ丘遊園駅、多摩区総合庁舎等の公共施設を結ぶ街路沿いに、沿道型の商業集積の誘導を図ります。
- ・街路整備にあわせて、様々な人々が交流できる空間づくりや沿道の魅力ある街なみ景観を形成するために、住民や商店街組織の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

#### (5) 交通結節点の機能強化と2つの鉄道駅を核にした拠点構造を活かし、まちの回遊性を強化します

様々な人々が集いふれあう交通結節拠点の機能を強化します

- ・登戸駅周辺においては、JR南武線と小田急小田原線の交通結節点としての機能を強化し、地域分断の解消を図るため、JR登戸駅南北自由通路の整備と、これに伴うJR登戸駅の駅施設の改良を行い、あわせて、駅前の利便性向上のため、小田急線とJR南武線をつなぐペDESTリアンデッキの整備を進めます。
- ・バス等の公共交通機関との乗換えや魅力ある駅前空間を形づくるため、登戸駅南口(生田緑地口)交通広場の整備を進めます。
- ・向ヶ丘遊園駅においては、小田急線の輸送力増強に向けた取組と連携を図りながら、地域の分断を解消するために、自由通路の整備に取り組みます。さらに、土地区画整理事業の進ちょくにあわせて、向ヶ丘遊園駅北口の交通広場の整備を進めます。
- ・駅施設の改良、自由通路の整備、交通広場の整備にあたっては、障害者、高齢者、健常者の区別なく誰もが利用できるバリアフリーの空間整備に努めます。
- ・駅前空間の整備にあたっては、多摩川や生田緑地の玄関口として、様々な人々がふれあえる魅力ある空間とするために、広場等の公共空間のデザインに配慮するとともに、住民等と協働して、商業施設や建物外観等のデザインルールの作成等、魅力ある都市景観づくりに努めます。
- ・駅周辺の自転車利用動向を考慮して、自転車等駐車場の設置を進めるとともに、民間事業者に対する誘導を進め、地域と協働して放置自転車対策に取り組みます。

回遊性が高い、歩きたくなるまちをめざします

- ・街なかの回遊性を高め、人々が歩きたくなるまちをめざして、登戸駅と向ヶ丘遊園駅、多摩区総合庁舎等の公共施設を結ぶ登戸駅線、登戸野川線、登戸1号線、登戸2号線、登戸3号線の都市計画道路の整備を進め、歩道の設置による安全な歩行者空間の整備を進めます。
- ・その他の生活道路においても、道路構造や交通安全施設の改善により歩行者の安全確保に努めます。



- ・商店が連なる沿道商店街においては、安全・快適に買物が楽しめる歩きたくなるまちをめざして、商店街組織や住民と連携して、沿道の街なみ景観整備と一体となった歩行者空間づくりを検討します。
- ・まちの貴重な資源である多摩川へのアクセスの向上を図るために、土地利用転換や道路改良等の機会をとらえて、登戸駅と多摩川とを結ぶ歩行者動線の改善を検討します。
- ・生田緑地へのアクセスの改善に向けて、向ヶ丘遊園駅菅生線の整備にあわせて、景観・バリアフリーに配慮した歩道整備を進めるとともに、向ヶ丘遊園モノレール跡地を生田緑地へのアクセスロードとして整備を進めます。
- ・多種多様な施設へのアクセスの円滑化と地区内の回遊性を高めるために、誰もが利用しやすい案内サインの整備に努めます。
- ・都市計画道路の整備にあたっては、地域の特性にあった街路樹による道路緑化に努めるとともに、「緑化推進重点地区」の候補地として、住民と協働して計画の策定に努め、沿道の商店街や住宅地における生垣緑化や民有地緑化を促進し、生田緑地と多摩川とを結ぶ緑の景観軸の形成をめざします。

## 2 市民の暮らしを支える、人を大切にした6つの生活拠点を育みます

### <現状・課題>

- ・多摩区は、JR南武線と小田急小田原線、京王相模原線の各鉄道駅を中心に、それぞれが異なったまちの成り立ちと地形的特徴を持つ生活圏を形成しています。また、長沢地区は、バス路線網が整備され、自立した生活圏を形成しているとともに、川崎縦貫高速鉄道線の整備も予定されています。これら鉄道駅等を中心にした、コミュニティの核となる生活拠点の整備が課題です。
- ・生活拠点として、消費者のニーズをとらえた魅力ある商店街づくりや安心して買物のできる歩行者空間の整備が課題です。さらに、市民生活を支える公共公益施設や市民利用施設の適切な配置が求められています。
- ・鉄道駅の駅前に十分な駅前広場が整備されていないことや、鉄道がまちを分断し、朝夕の通勤通学時の混雑や踏切横断の危険性が指摘されています。長期的には、鉄道の立体化や幹線道路の整備にあわせた交通広場の整備といった抜本的解決が求められていますが、早急に改善すべき課題として、鉄道駅施設の改善と踏切の改善、さらに、安全に安心して歩ける歩行者空間の整備や人々が集い交流できる広場の整備、自転車等駐車場の整備が課題となっています。
- ・多摩川沿いの平たん地では、歩いて暮らせるまちが形成されていますが、特に、生田地区一帯は、丘陵地であることから、高齢社会に対応したバス等の公共交通機関網の整備が課題となっています。
- ・周辺の住宅地は、農地や屋敷林、用水路等の特徴ある資源が残されていますが、徐々に減少しています。地域ごとの個性を活かした魅力ある景観づくりも課題です。

### (1) 地域資源を活かし、商店街を核にした生活拠点の形成

- ・鉄道駅の周辺地区は、通勤・通学や買物などの日常生活を支える地区コミュニティの「生活拠点」として、近隣の住民のための商店街の形成や職住近接のまちを形づくるSOHO（スモールオフィス・ホームオフィス）に対応した事務所の立地、子育てや高齢者等の生活を支援する生活関連サービス業の店舗や事務所の立地を促進します。
- ・コミュニティの核として、人々が集い、地域住民のニーズをとらえた魅力的な商店街づくりを進める住民や商店街組織の主体的なまちづくり活動を支援し、安心して買物のできる歩行者空間づくりや、地域の資源を活かした魅力ある街なみ景観の形成をめざします。
- ・大規模店舗の立地にあたっては、周辺環境への配慮を求めるとともに、出店後も、にぎわいや交流の場や地域のコミュニティの核として、防犯・環境美化等の地域活動への参加等、住民や商業者と連携したまちづくり活動を促進します。
- ・少子高齢社会の中で、利便性の高い鉄道駅周辺の地域において、中高層の共同住宅を中心とした

街なか居住が進みつつあることから、商業施設の集積と調和した快適な住環境の形成をめざして、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。

## (2) 誰もが利用しやすい、人を大切にした駅前空間の改善を進めます

### 駅前空間の改善

- ・ 駅前の広場空間は、鉄道とバスやタクシー等の乗換えを円滑にする交通広場の機能と、人々が集い、交流する広場空間の機能を持っていることから、交通結節点機能の強化に努めるとともに、まちの顔となる街なみ景観づくりの活動を支援します。
- ・ JR南武線の稲田堤駅、中野島駅、宿河原駅、久地駅については、鉄道事業者による鉄道駅施設の改良等にあわせて駅前空間の改善を検討し、駅へのアクセスの向上や鉄道による地域分断の解消をめざします。
- ・ 小田急線の生田駅、読売ランド前駅については、長期的には、小田急線の複々線化事業や世田谷町田線の拡幅にあわせた駅前広場の改善を図ることが必要ですが、当面、鉄道事業者の取組や住民のまちづくり活動を支援し、駅前の道路空間の改善や、交通安全施設の改良等に努めます。

### 駅施設改良・踏切改善対策

- ・ 高齢者や障害者を始め、誰もが利用しやすい鉄道駅施設とするために、エレベーター設置を支援し、バリアフリー化を促進します。
- ・ 鉄道駅やその周辺地域において、バリアフリー化にあたっての基本的な考え方を取りまとめたガイドラインを策定し、住民や事業者と連携して、交通施設の改善に努めます。
- ・ 通勤通学時における踏切遮断の長時間化や歩行者横断の安全性が課題となっていることから、鉄道事業者との連携により、踏切横断対策について検討します。

### 自転車等駐車場の整備と放置自転車対策の推進

- ・ 駅周辺における放置自転車対策を地域の課題としてとらえ、自転車利用動向を考慮し、鉄道事業者の取組を促進するとともに、土地利用転換の機会を積極的にとらえ、自転車等駐車場の整備を進めます。
- ・ 区内の拠点では、登戸駅、向ヶ丘遊園駅、稲田堤駅、中野島駅、読売ランド前駅周辺が「自転車等放置禁止区域」となっていますが、生田駅周辺など、他の駅周辺地区においても、自転車等駐車場の収容台数の拡大に努め、「自転車等放置禁止区域」を拡大していきます。
- ・ 増加する需要に対する駐輪施設の整備・改善のみならず、放置自転車を減少させるための様々な取組の検討を市民と共に進めます。
- ・ 駅前だけでなく、商業施設等周辺においても放置自転車が問題となっていることから、一定規模以上の施設を新築・増築する際に、「自転車等駐車場の附置等に関する条例」に基づき、自転車等駐車場の設置を促進します。

## (3) 拠点の顔としての街なみ景観を育みます

- ・ 鉄道駅周辺地区は、地区コミュニティの顔となる場所として、それぞれの地域の特性を活かした個性ある街なみ景観の形成やにぎわいのある商業空間づくりをめざして、商店街組織や住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援するとともに、景観に配慮した公共空間づくりに努めます。
- ・ 拠点周辺の住宅地は、農地や斜面緑地、屋敷林・生け垣等の民有緑地や用水路等の自然景観が残されていることから、これら景観に配慮した公共空間づくりに努めるとともに、住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、地域の特性を活かした個性ある街なみ景観の形成をめざします。
- ・ 川崎縦貫高速鉄道線新駅の整備にあたっては、周辺市街地の住環境に配慮しながら、交通結節点

として必要な交通機能の整備や拠点にふさわしい土地利用の計画的誘導などにより、地域特性を活かした拠点の形成に努めます。

### 3 地域の特性を活かした安全・快適な住環境を育みます

#### < 現状・課題 >

##### 地域特性による住宅地の成立

- ・多摩区は、多摩川沿い・二ヶ領用水沿いの平たん地と、起伏に富んだ多摩丘陵上の丘陵地に住宅地が形づくられています。住宅地の成り立ちの違いにより、その特徴や課題が異なっています。平たん地の「稲田地区」は、二ヶ領用水や大丸用水沿いの水田地帯が、段階的に宅地化しました。また、丘陵地の「生田地区」は、多摩丘陵上の農地や山林が、土地区画整理事業による団地開発や宅地造成により、宅地化が進んできました。

##### 時代背景にあわせ、量から質への転換

- ・昭和 30 年代後半からの急速な宅地開発により、地域の住戸数、世帯数が増加してきましたが、今後、少子高齢社会の進展により、住戸数、世帯数の増加がさほど見込めず、住宅地としての成熟がみられることから、開発を中心とした量的な増加ではなく、修復を中心とした市街地の質的な改善、住環境の維持向上へ転換していく必要があります。

##### 地区ごとに異なる住環境の課題

- ・土地区画整理事業等の計画的な市街地開発により形づくられた住宅地では、現在の良好な住環境を保全・維持すべき地区がある一方で、スプロール的に市街化が進んだ地域では、現状のせい弱な都市基盤を改善・強化する必要があります。それぞれの地区の現状課題に即して、きめ細かな住環境整備を進める必要があります。

##### コミュニティを単位にしたまちづくり活動の支援

- ・住環境整備は、建物の建替更新等の機会をとらえて段階的に進められるとともに、地区や街区を単位とした協調建替が求められることから、身近な生活圏における地域の実情に応じた住環境整備に対する支援制度や、地区コミュニティを単位にした土地利用のルールづくりの活動に対する支援が求められています。

- ・安定、成熟した都市型社会を踏まえて、用途地域等の根幹的な土地利用ルールの基本的枠組みを維持していきます。ただし、現に立地している建築物の規模（容積率）に比べて指定されている容積率の最高限度が特に大きい地区については、地域の実情に応じた質の高い住宅地を形成するために、きめ細かな土地利用誘導方策を検討します。

#### (1) 平たん地の住宅地

##### 計画的開発が行われた住宅地

- ・登戸新町地区は、土地区画整理事業により、計画的な住宅地開発が行われ、道路等の都市基盤が整備されていることから、「住環境調和エリア」として、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- ・地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、住民と協働して良好な住環境の保全に取り組みます。
- ・地区計画や一定規模以上の総合設計等により良好な住宅地が形成されている地区は、「住環境調和エリア」・「住環境保全エリア」として、住環境の維持・保全を図る住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援します。



### スプロール的に宅地化が進んだ住宅地

- ・多摩川とその支川、二ヶ領用水・大丸用水沿いの住宅地は、農地がスプロール的に宅地化し、道路や公園等の基盤施設が未整備な地域であることから、「住環境向上エリア」として、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持していくとともに、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- ・新たな住宅等の建築や既存の住宅の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路の拡幅を促進するとともに、公園未設置地区における身近な公園の整備を進め、安全で快適な住宅地の形成に努めます。
- ・農地と住宅の混在による、営農環境の悪化が課題になっていることから、良好な都市環境の形成に資する、一団の優良な農地を生産緑地地区に指定して、保全に努めます。
- ・農業の営農環境を維持するとともに、農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざして、農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による優良な農地の集約化と良好な住環境を形成する地区計画等の土地利用ルールの策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

## (2) 丘陵地の住宅地

### 計画的開発が行われた住宅地

- ・土地区画整理事業や宅地造成事業等により、計画的な住宅地開発が行われた丘陵部の住宅地は、「住環境保全エリア」として、低層住居専用地域では、低密度の土地利用を、中高層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- ・地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、住民と協働して良好な住環境の保全に取り組みます。

### スプロール的に宅地化が進んだ住宅地

- ・スプロール的に宅地化が進んだ丘陵地の住宅地は、「住環境向上エリア」として、低層住居専用地域では、戸建住宅と共同住宅とが調和した低密度の土地利用を維持していくとともに、中高層住居専用地域等では、戸建住宅と共同住宅等とが調和した中密度の土地利用を維持していきます。
- ・狭あいな生活道路や丘陵地特有の坂道の課題を抱える地域では、新たな住宅等の建築や既存の住宅の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路の拡幅を促進するなど、安全で快適な住宅地を形成するために、地区計画や建築協定等を活用した土地利用や街なみ景観のルールづくりをめざす住民の発意による主体的なまちづくり活動を支援し、修復型・改善型の住環境整備に取り組みます。
- ・農地と住宅の混在による、営農環境の悪化が課題になっていることから、良好な都市環境の形成に資する、一団の優良な農地を生産緑地地区に指定して、保全に努めます。
- ・農業の営農環境を維持するとともに、農地と住宅地が調和した良好な市街地の形成をめざして、農家の営農意向や宅地化意向を踏まえ、住民の発意による優良な農地の集約化と良好な住環境を形成する地区計画等の土地利用ルールの策定や地権者による土地区画整理事業を支援します。

## (3) 大規模団地の住環境の維持と改善

- ・老朽化した市営住宅については、適切な建て替え、改善、修繕等を計画的に行うとともに、比較的規模が大きい団地の建て替えにおいては、福祉施設との合築、オープンスペースや良好な景観デザインの創出等、周辺地域の環境改善を含む一体的なまちづくりに考慮して取り組みます。
- ・民間の大規模な住宅団地においても、建物の老朽化が進行した地域も見られることから、適切な維持管理を推進するため、管理組合等による住民の主体的な活動を支援します。また、その建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力の要請をします。

## (4) 地区コミュニティを単位にした身近な住環境整備の支援の仕組みづくり

- ・地区コミュニティを単位にした身近な住環境整備を進めるために、まちの成り立ちや世帯構成の違い等の地区の特性や課題に応じ、地区計画等の活用を視野に入れた住民発意による主体的なまちづくり活動を支援します。
- ・子育てや高齢者支援、防災活動、緑化活動など、地区コミュニティを基盤とする様々な活動をより活発にするため、住民との協働により、空き店舗等の活用の支援・促進、さらに、各地域にある老人いこいの家やこども文化センター、学校などの既存施設の有効利用を図るとともに、学校、公営住宅の建て替え等にあわせ、地域ニーズに対応した機能の充足をめざします。
- ・地区や街区・近隣におけるルールづくりとあわせて、周辺市街地に寄与する環境空地等の整備による良好な市街地環境の形成と、良質な市街地住宅の供給をめざし、地権者による市街地環境の改善・向上に資する建物の共同化や協調建替等の支援に努めます。
- ・坂道が多く、公共交通が不便な地域においては、高齢者の住み替えニーズも高まっていることから、世代バランスの取れた良好なコミュニティを維持・形成していくためにも、高齢者等の住み替えを支援する仕組みづくりを検討します。
- ・倒壊の危険のあるブロック塀等の安全確認を住民と共に進め、生け垣やフェンス等の設置を促進し、防災上、防犯上、さらに、景観上も優れた沿道環境の改善をめざします。
- ・安全なまちをめざして、街灯の設置等、住民の発意による主体的な防犯対策活動を支援します。

#### (5) 少子高齢社会に対応した住宅地の形成

- ・少子高齢化や家族形態の多様化の進行、環境問題の深刻化など、社会環境の変化に対応した住環境を形成するため、コーポラティブハウスやグループリビング、環境共生住宅など、新しい住まい方や住まいづくりの活動を支援します。
- ・少子高齢化が進む中で、誰もが安心して住み続けられるまちとするために、民間の住宅市場の健全育成や事業者、NPO等とのパートナーシップにより、良質な民間住宅の供給や適切な維持管理、賃貸住宅への入居の円滑化を促進します。
- ・公営住宅の有効活用による高齢者・障害者、子育てファミリー向け住宅の確保に努めます。

#### (6) 地域の住環境向上に資する住宅づくり

- ・環境に配慮した住宅建設を促進するため、「建築物環境配慮制度」や支援制度等により、省エネルギー型の住宅や、風や光などの自然エネルギーを利用した住宅、環境への負荷を配慮した住宅の建設など、新しい住まいづくりの促進に向けた普及を図ります。

#### (7) 幹線道路沿道の土地利用の改善

- ・幹線道路の沿道地区では、沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみ景観の形成を促進します。

### 4 工業地域における生産機能の高度化と計画的な土地利用をめざします

#### <現状・課題>

- ・区内には、高度なものづくり技術を持つ工場が立地しています。工業地域の土地利用を維持していくことが課題です。

- ・区内の工業地域・準工業地域については、「産業高度化エリア」として、生産機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の立地を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持をめざします。ものづくり機能の高度化や先端技術を中心とした研究開発機能の立地を促進し、周辺市街地と調和した工業地の維持・向上をめざします。
- ・大規模な工場等が、土地利用転換する場合は、道路・公園等の都市基盤施設の改善や周辺市街地



の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用の誘導に努めます。

## < 土地利用エリアの区分 >

- ・現在の用途地域や将来の土地利用を考慮し、以下のような区分で土地利用の誘導を図ります。

区分（用途地域）		現状・課題	土地利用の基本的方向
商業・業務系	商業業務エリア （商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の「地域生活拠点」として、登戸駅・向ヶ丘遊園駅を中心に形成された拠点地域</li> <li>・さらなる都市機能の強化が課題</li> </ul>	<p>都市機能の集積を図る拠点地域として、商業・業務・文化施設等が調和した、高密度の複合的な土地利用を誘導</p> <p>都市機能の強化を図るために、登戸土地区画整理事業を推進するとともに、地区計画等を活用し、基盤整備と一体となった土地の高度利用による計画的な市街地形成を促進</p> <p>高層の都市型住宅の建築にあたっては、商業業務施設の立地や公共・公益施設の整備、オープンスペースの確保等、商業振興施策や市街地の環境改善に資する計画的な土地利用を誘導</p>
	地域商業エリア （近隣商業地域等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鉄道駅や住宅地における商店街等を中心に、地区コミュニティの核としての市街地形成が課題</li> <li>・交通結節点としての基盤が未整備な地域も存在</li> </ul>	<p>生活拠点としての機能強化を図るために、地区コミュニティの核としての商業、サービスその他の業務の利便を増進する中密度の複合的な土地利用を誘導</p> <p>街なみ形成や居住環境の確保等を考慮した都市型住宅等を誘導</p> <p>地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、生活を支える利便性の高い身近な商業地を形成</p> <p>道路等の整備や土地利用転換の機会をとらえた街なみの形成を促進</p>
住居系	丘陵部住環境保全エリア （低層住居専用地域・中高層住居専用地域等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業等により整備された計画的な住宅地</li> </ul>	<p>低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅とが調和した住宅地として、低密度の土地利用を維持</p> <p>中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅等とが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による、地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、住環境の保全・向上を誘導</p> <p>保全を図るべき斜面緑地については、地権者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>

<p>丘陵部住環境向上エリア (低層住居専用地域、中高層住居専用地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロール的に市街化が進んだ地域</li> <li>・戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>・農地と住宅との混在や、丘陵地特有の狭あい道路が課題</li> </ul>	<p>低層住居専用地域では、低層の戸建住宅と共同住宅とが調和した住宅地として、低密度の土地利用を維持</p> <p>中高層住居専用地域では、戸建住宅と中高層の共同住宅とが調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、緑地や農地と調和した住宅地としての基盤整備と良好な住環境形成を促進</p> <p>建物の建替更新の機会をとらえ、狭あい道路拡幅や地権者による土地区画整理事業等を支援し、住環境の改善を促進</p> <p>保全を図るべき斜面緑地については、地権者の理解と協力を得ながら、緑地保全施策により保全</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>
<p>平たん部住環境調和エリア (中高層住居専用地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・登戸新町地区等、土地区画整理事業等により、一定の道路基盤等が整備されている市街地</li> <li>・戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>・一定規模以上の総合設計等により、良好な住宅地が形成されている市街地</li> </ul>	<p>戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、良好な住環境の維持、向上を誘導</p> <p>良好な一団の住宅地では、住民の主体的なまちづくり活動を支援し、住環境の維持・向上を誘導</p>
<p>平たん部住環境向上エリア (中高層住居専用地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地としての道路や公園等の都市基盤が未整備なまま、スプロール的に市街化が進んだ地域</li> <li>・戸建住宅と共同住宅との混在が課題</li> <li>・農地と住宅との混在や狭あい道路が課題</li> </ul>	<p>戸建住宅と中高層の共同住宅等が調和した住宅地として、中密度の土地利用を維持</p> <p>住民の発意による地区計画等を活用した土地利用のルールづくりを支援し、農地と調和した住宅地としての基盤整備と良好な住環境改善を促進</p> <p>建物の建替更新の機会をとらえて、狭あい道路拡幅や地権者による土地区画整理事業を支援し、住環境改善を促進</p> <p>市街地の防災性を向上させるために、共同化・協調化による建て替えを促進</p> <p>優良な農地については、生産緑地地区の指定により保全</p>
<p>住宅団地エリア (中高層住居専用地域等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画的に開発された中高層の集合住宅が集積している地域</li> <li>・一定の基盤が整備されているが、建物が老朽化している地域では、その適正な維持管理や建て替えが課題</li> </ul>	<p>民間住宅団地に関しては、管理組合等の自主的な活動を支援し、団地の良好な維持管理や建て替え等を促進</p> <p>民間の大規模な住宅団地の建て替えにあたっては、周辺の市街地環境の改善に資するものとなるよう協力を要請</p> <p>老朽化した市営住宅については、改善、修繕等を計画的に行うとともに、建て替えにあたっては、団地を核とした周辺地域の住環境の改善や街なみ形成、福祉施策との連携を考慮</p>



工業・産業系	産業高度化エリア (工業地域等)	・登戸駅周辺で都市型工業が集積している地域	生産機能の高度化、研究開発機能の集積、新産業の創出等の産業の育成・誘導を図り、地域環境と調和する都市型工業地の形成を促進 大規模な工場等が土地利用転換する場合は、道路・公園等の都市基盤施設の改善や周辺市街地の環境改善の促進、周辺市街地との調和に配慮するよう、地区計画等を活用して、計画的な土地利用を誘導
補完系	幹線道路沿道エリア (近隣商業地域、住居地域等)	・幹線道路の沿道で、商業・業務と住宅が複合化した市街地 ・倉庫等の物流施設が立地している地区もある	沿道建築物の不燃化や周辺環境に配慮した中密度の建築を誘導し、周辺市街地の環境や防災性の向上に寄与する沿道の街なみの形成を促進
	道路緩衝エリア (住居地域、準住居地域等)	・丘陵部の東名高速道路沿道の地域	後背住宅地の住環境を守るために、自動車騒音の低減に資する中高層住宅等を中心とした緩衝建築物の建築を誘導
主な公園・緑地		・生田緑地や多摩川緑地等の緑の拠点となる公園・緑地	公園は、自然環境の中でレクリエーションや災害時の避難等を目的とする公共空地として、また、緑地は、自然環境の保全と公害の緩和、災害の防止、景観の向上等を目的とする公共空地として、計画的に配置し、整備・維持管理を推進

\* 土地利用の方針の「土地利用の密度」の基準は、次のとおりとします。

- 低密度：容積率おおむね 60%～100%
- 中密度：容積率おおむね 150%～300%
- 高密度：容積率おおむね 400%以上